

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
杉並(都) - 16	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛

鑑定評価額	65,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	582,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	450,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区善福寺四丁目 2 6 7 番 1 0 「善福寺 4 - 2 3 - 3」				地積 (㎡)	113 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,80) 準防 高度(1種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域		南東 5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	上石神井 1.1 km		(50,80)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 13.5 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、 5 . 4 m 区道	交通 上石神井駅南西方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80) 準防 高度(1種)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	中小規模住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域であり、住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価は上昇傾向で推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 588,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 297,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として西武新宿線、ＪＲ中央線沿線に存する杉並区及び隣接区等の住宅地域。需要者は区内外の一次取得者及び買替取得者層が中心であるが、不動産業者等も見られる。区北西部に位置する住宅地域で最寄り駅からやや距離があり利便性に劣るものの、住環境は良好である。需要の堅調な状況が続き、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は土地が基準地と同程度の画地規模で 6 千～ 7 千万円、新築の戸建住宅が 8 千～ 9 千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	中小規模住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。周辺には共同住宅等も見られ収益目的の取引もあるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される住宅地域に存しており、また、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 杉並 - 49							準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
	公示価格 569,000 円 / ㎡	[102.9] 100	100 [101.0]	100 [104.0]	[104.0] 100	580,000		化 環境 0.0	要 環境 +5.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 杉並(都) - 25	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 画地 +1.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 527,000 円 / ㎡	[107.0] 100	100 [102.0]	100 [98.7]	[104.0] 100	583,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 545,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	区の人口は微増、取引価格は上昇傾向にある。海外情勢・物価上昇・金融資本市場の変動等が懸念されるが、景気は緩やかに回復。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕	西武新宿線上石神井駅からやや距離がある区境近くの住宅地域で、ブランド力を有する。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.8 %		半年間 %						